



proiect:

beneficiar:

proiect/faza:

**ÎNTOCMIRE PUZ SI RLU – CONSTRUIRE BISERICĂ PAROHIALĂ
PAROHIA „DUMINICA SFINȚILOR ROMÂNI”
492/2024, P.U.Z. - STUDIU DE OPORTUNITATE**

STUDIU DE OPORTUNITATE

ÎNTOCMIRE PUZ SI RLU - CONSTRUIRE BISERICĂ PAROHIALĂ

Str. HAVUZULUI, nr.7, CF/NC69511, CF/NC69556, mun. Botoșani, jud. Botosani

1. INTRODUCERE

1. 1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:

CONSTRUIRE BISERICĂ PAROHIALĂ

Beneficiar: PAROHIA "DUMINICA SFINȚILOR ROMÂNI" prin preot paroh Grădinaru Ștefan Cezar.

Amplasament: Str. HAVUZULUI, nr.7, CF/NC69511, CF/NC69556, mun. Botoșani, jud. Botosani,

Proiectant general: S.C. ARHIDESIGN CENTER S.R.L.

Coordonator urbanism: TULBURE MIHAI

Număr proiect: 492/2024

Faza de proiectare: PLAN URBANISTIC ZONAL - P.U.Z. - **STUDIU DE OPORTUNITATE**

1.2. SURSE DE DOCUMENTARE ȘI BAZĂ LEGALĂ

Ca și surse de documentare s-au utilizat:

Planul Urbanistic General al Mun. Botoșani;

Regulament Local de Urbanism – Mun. Botoșani;

Ridicarea topografică - scara: 1/500;

Studiu geotehnic. Bază legală:

- Legea 350/2001 - Privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul republicată;

- GHID PRIVIND ÎNTOCMIREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM – indicativ GM-007-2000;

Cod Civil actualizat - Legea 287/2009

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Încadrare în localitate

Terenul studiat, proprietate privată **PAROHIA „DUMINICA SFINȚILOR ROMÂNI”** (CF/NC69511) și **domeniul privat al municipiului Botoșani** (CF/NC69556), se află în Str. HAVUZULUI, nr.7, CF/NC69511, CF/NC69556, mun. Botoșani, jud. Botosani, în partea de nord a municipiului Botoșani, UTR 8 – LMrf1 - subzona exclusiv rezidențială, cu clădiri de tip rural, fără echipare edilitară de tip urban.

Terenul studiat este delimitat astfel:

- **CF69511 – 270mp teren proprietatea PAROHIA „DUMINICA SFINȚILOR ROMÂNI, și**
 - **CF69556 – 218mp teren domeniul privat al municipiului Botoșani**
- pe latura de NORD- EST – CALE DE ACCES – drum public str. Havuzului, CF/NC69228
- pe latura de NORD-VEST – proprietati private persoane fizice / juridice, CF/NC 54584
- pe latura de SUD – EST – proprietate privată persoane fizice / juridice, CF/NC 53567
- pe latura de SUD - VEST – proprietate privată persoane fizice / juridice, CF/NC 62286,

2.2. Situația juridică a terenului:

Terenul studiat, proprietate privată **PAROHIA „DUMINICA SFINȚILOR ROMÂNI”** (CF/NC69511) și **domeniul privat al municipiului Botoșani** (CF/NC69556), se află în Str. HAVUZULUI, nr.7, CF/NC69511, CF/NC69556, mun. Botoșani, jud. Botosani, în partea de nord a municipiului Botoșani, UTR 8 – LMrf1 - subzona exclusiv rezidențială, cu clădiri de tip rural, fără echipare edilitară de tip urban

- **CF69511 – 270mp teren proprietatea PAROHIA „DUMINICA SFINȚILOR ROMÂNI, și**
- **CF69556 – 218mp teren domeniul privat al municipiului Botoșani**

Total suprafață referință = 488mp

Regim special impus terenului: UTR 8 – LMrf1 - subzona exclusiv rezidențială, cu clădiri de tip rural, fără echipare edilitară de tip urban, conform P.U.G. Botoșani.

Regim de actualizare – intenția nu se încadrează în documentațiile de urbanism aprobate și se condiționează în conformitate cu prevederile art.32, alin.1, lit.b din L350/2001 actualizată de întocmirea și aprobarea unei documentații de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent. Astfel, pentru amplasamentul studiat se propune reglementarea zonei funcționale stabilite prin PUG din LMrf1 - subzona exclusiv rezidențială, cu clădiri de tip rural, fără echipare edilitară de tip urban, corespunzător subzonei funcționale IScu - subzona pentru locuințe de cult.

Amplasamentul studiat pentru realizarea investiției propuse este situat în partea de nord a municipiului Botoșani - LMrf1 - subzona exclusiv rezidențială, cu clădiri de tip rural, fără echipare edilitară de tip urban.

Elemente ale cadrului natural:

Terenurile, cu categoria de folosință – curți construcții, nu fac parte din arii protejate sau cu valoare peisageră. Imobilul nu este situat în zona de protecție a monumentelor istorice.

Amplasamentul studiat este situat în Str. HAVUZULUI, nr.7, CF/NC69511 și CF/NC69556, mun. Botoșani, jud. Botosani. Zona pe care se afla amplasamentul este considerata o zona cu stabilitate asigurată. In aceasta zona vor fi respectate recomandarile facute de inginerul geotehnist.

2.3. Circulația:

Amplasamentul alocat de beneficiar obiectivului este situat in intravilanul municipiului Botoșani, respectiv pe Str. HAVUZULUI, nr.7, CF/NC69511 și CF/NC69556, mun. Botoșani, jud. Botosani, în partea nord a municipiului Botoșani, UTR 8. Față de situația existentă (1998), se restructurează.

Terenul studiat este delimitat pe latura de Nord-Est de str. Havuzului în curs de modernizare, din și cu dimensiuni variabile de aproximativ 6,00m-7,00m fiind proprietate a municipiului Botoșani identificat prin CF/NC69228, domeniul public în curs de definire și modernizare.

Ocuparea terenurilor:

Terenul propus studiului este liber de sarcini. Pe amplasamentul studiat nu se află construcții.

In zona din vecinatatea amplasamentului studiat exista construcții cu funcțiuni de locuințe unifamiliale.

EXISTENT	CF/NC69511 și CF/NC69556	
	suprafata	procent
TEREN	488	100
SPATIU VERDE	306,30mp	62,77
CIRCULAȚII	124,7mp	25,60
CONSTRUCTII Sc	57,0mp	11,70
Constructii Sdc	57,0mp	0.12
P.O.T.	11,70	
C.U.T.	0,12	

Se propune reglementarea destinației funcționale pe parcelele destinate construirii, respectiv Iscu – construcții de cult.

Aceste modificari/propuneri pot fi observate in plansa A.04 – reglementari urbanistice.

2.4. Echiparea edilitară:

Din punct de vedere al utilitatilor din vecinatatea amplasamentului studiat sunt identificate urmatoarele :

- retele distributie energie electrica – adiacent amplasamentului studiat, pe domeniul public aferent str. Havuzului - CF/NC69228 ;
- retele alimentare cu apa potabila - adiacent amplasamentului studiat, pe domeniul public aferent str. Havuzului - CF/NC69228;
- retele canalizare menajera - adiacent amplasamentului studiat, pe domeniul public aferent str. Havuzului - CF/NC69228;

- rețele alimentare cu gaze naturale adiacent amplasamentului studiat, pe domeniul public aferent str. Havuzului - CF/NC69228;
- servicii de salubritate – contract cu firma de salubritate;

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Dezvoltare urbană:

Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană, de reglementare specific, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrală a unor zone din localitate, caracterizate prin grad ridicat de complexitate sau prin dinamica urbană accentuată.

Proiectul propus este o investiție 100% PRIVATA pe suprafața de referință de 488,00mp, imobile aflate în intravilanul Municipiului Botoșani, identificate prin CF/NC69511 și CF/NC69556 și vizează asigurarea condițiilor de constructibilitate a loturilor studiate, în scopul edificării construcțiilor de cult pe parcela identificată prin CF/NC69556 proprietate privată a municipiului Botoșani și concesionată conform contract de concesiune nr.2197/19.06.2001, și amenajarea circulațiilor de incintă și a parcajelor necesare pe parcela identificată prin CF/NC69511 proprietate a Parohiei “Duminica Sfinților Români”, cu asigurarea tuturor utilităților necesare.

Amplasamentul alocat de beneficiar obiectivului este situat în intravilanul municipiului Botoșani, Str. HAVUZULUI, nr.7, CF/NC 69381, mun. Botoșani, jud. Botosani, în partea nord a municipiului Botoșani, UTR 8. Față de situația existentă (1998), se restructurează.

Se propune reglementarea zonei funcționale pe parcela studiată corespunzător funcțiunii propuse, respectiv zonă IScu – zonă cu clădiri de cult.

- **POT max propus 32,2% - max admis 50%**
- **CUT max propus 0,30 - max admis 1,00**
- **H max propus 20,00m**

3.2. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

Construcțiile se vor amplasa exclusiv în interiorul zonelor edificabile stabilite pentru fiecare parcelă configurată și destinată construirii, figurate în planșa A04.

- **CF/NC69556 – 218mp**
- **CF/NC69511 – 270mp**
- **Teren referință – 488mp**
 - minim 1,50m față de aliniament spre NORD- EST, către str Havuzului
 - minim 2,00m față de laturile laterale, cu respectarea Codului Civil,
 - minim 0,60m față de laturile posterioare ale loturilor propuse destinate construirii

3.3. Modernizarea circulației

Pentru asigurarea unui profil stradal corespunzător este necesară retragerea față de aliniament, împrejmuirea propusă amplasându-se la min 0,57m și la max 1,27 m față de limita de proprietate spre stradă. Se propune un profil stradal de 8,00m, alcatuit din 6,00m parte carosabilă cu două sensuri și câte

un trotuar pe fiecare parte de 1,00m. Suprafața de teren de 20,65m figurată pe planșe se va dezmembra și va avea categoria de folosința CCr, cu caracter public.

Pe parcela se vor asigura locurile de parcare corespunzător funcțiunilor propuse, respectiv minim 5locuri parcare amenajate exclusiv pe proprietate .

PROPUNERILE POT FI OBSERVATE IN PLANSA A.304 – REGLEMENTARI URBANISTICE.

3.4. Zonificare funcțională, bilanț teritorial, indici urbanistici

Suprafața terenului va fi zonificată, raportat la funcțiunile propuse, astfel:

- Zona alocată construcțiilor.
- Zona alocată circulațiilor auto, pietonale și parcajelor.
- Zona de spatii verzi plantate

BILANT TERITORIAL :

- Indicatorii ce caracterizeaza modul de ocupare al amplasamentului studiat:

CF/NC69511 și CF/NC69556	EXISTENT		PROPUS		TOTAL	
	suprafața	procent	suprafața	procent	suprafața	procent
TEREN	488,00	100,00%	488,00	87,89%	488	100,00
SPAȚIU VERDE - CURȚI CONSTRUCȚII	306,30	62,80%	135,5	27,80%	78,50	16,10
PIETONAL si CAROSABIL	124,70	25,60%	252,50	51,74 %	252,50	51,74
CONSTRUCȚIE Sc	57,00	11,70%	100	20,5%	157,0	32,20
CONSTRUCȚIE Scd	57,00	0,12	100,0	0,2	157,0	0,3
P.O.T.	11,70%		21,00%		32,20% MAX 50%	
C.U.T.	0,12		0,20		0,32 – MAX 1,00	
REGIM DE ÎNĂLȚIME	-- P		P		P	

3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentare cu apă

Reteaua de apa va trebui sa fie extinsă și va fi îngropată la o adâncime de minim 1.10m, care este adâncimea de înghet din zonă. Rețeaua de distribuție, va fi realizată din PEHD Ø 110 mm, pentru a satisface și cerința de apă pentru stingerea incendiilor cu instalații de hidranți exteriori.

Canalizare apelor menajere

Pentru colectarea apei menajere construcțiile se vor racorda rețeaua de canalizare a municipiului, existentă în profilul str. Havuzului. Se propune extinderea rețelei de canalizare, în scopul asigurării evacuării apelor uzate menajere rezultate de la locuințele unifamiliale propuse.

Canalizarea apelor pluviale

Apele pluviale se vor colecta de pe platformele parcelelor propuse betonate și drumurile de acces printr-o rețea de canalizare pluvială propusă și vor fi evacuate, gravitațional în rigolele stradale propuse.

Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face din rețeaua existentă în zona.

Toate utilitățile și caile de acces necesare funcționării obiectivelor propuse, se vor realiza integral de către investitor.

4. CONCLUZII

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație, au stat următoarele obiective principale:

- Realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale municipiului;
- Corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru acea zonă;
- Rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu.
- Prin implementarea PUZ-ului se vor crea premisele dezvoltării urbanistice a zonei, prin crearea unor zone dedicate spațiilor de interes public pentru cult.

Toate utilitățile necesare se vor realiza integral de către investitor ceea ce va atrage investiții noi în zonă;

Având în vedere cele prezentate, considerăm că, prin rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare și rutiere, investiția se integrează și este oportună dezvoltării și regenerării zonei urbane. După obținerea Avizului de oportunitate se va trece la întocmirea documentației faza PUZ.

**Intocmit,
arh. Constantin Haralamb**

**Coordonator Urbanism,
arh. Mihai Tulbure**